



MGCR11

MOGNO CRI HIGH GRADE

Relatório mensal
Novembro | 2020



Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.



INFORMAÇÕES DO FUNDO

**• Nome**

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade

• Código de Negociação

MGCR11

• Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e valores mobiliários, conforme política de investimentos.

• Início do Fundo

06/10/2020

• Prazo

Indeterminado

**• Gestor**

Mogno Capital Investimentos

• Taxa de Gestão

0,70% a.a. sobre o valor patrimonial do fundo

• Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

• Taxa de Administração

0,20% a.a. sobre o valor patrimonial do fundo

• Taxa de Performance

Não será cobrada taxa de performance

**• Patrimônio Líquido**

R\$ 67.437.252,50

• Valor da Cota Patrimonial

R\$ 95,22

• Cotas Emitidas

708.221

• Número de Cotistas

757

• Dividendo no mês

R\$ 0,65

NOTA DO GESTOR

1 Principais números do MGCR11

- Dividendo de R\$ 0,65/cota no mês,
- 1ª emissão no volume de R\$ 70.822.100,00
- 93,51% da carteira alocada em ativos alvo.

2 Apresentações

A Mogno, gestora de investimentos 100% livre e independente, nasceu em 2015 a partir da união de ex-sócios da Hedging-Griffo e executivos do mercado financeiro.

O fundo MRCR11 é um fundo focado na aquisição de certificados de recebíveis imobiliários, voltado para estruturas high grade, com ênfase na composição das garantias reais e nível de colaterais. Além disso, com o objetivo de aproveitar oportunidades de mercado e distorções de preços, o fundo se permite investimento em

FIIIs de CRI, cuja proposta de investimento esteja alinhada com as do MGCR11.

3 Panorama de mercado

Os mercados financeiros apresentaram recuperação ampla e expressiva em novembro com o otimismo crescente relacionado ao desenvolvimento de vacinas e à perspectiva de início das campanhas de vacinação contra a Covid-19. O sentimento positivo beneficiou principalmente as economias emergentes, com o real se destacando entre as moedas com maior valorização. Por aqui, a retomada da atividade econômica segue perdendo fôlego, enquanto os preços aceleraram tanto no atacado como no varejo. Contudo, a ancoragem das expectativas de inflação e juros longos bem comportados parecem indicar que a pressão inflacionária é temporária.

No mercado imobiliário, vemos um contraste

considerável entre “tijolo e papel”. Enquanto edifícios corporativos apresentam boa resiliência, shoppings recuperam vendas com rapidez e galpões logísticos são negociados na planta, a recuperação do IFIX se mostra muito tímida se comparada à forte volta do Ibovespa e à manutenção dos juros longos em níveis reduzidos. Em nossa visão, a pressão vendedora proveniente do tamanho desproporcional de emissões e a não captura da liquidez de investidores estrangeiros ajudam a explicar o fraco desempenho dos fundos imobiliários nos últimos meses.

4 Performance e Alocação

O fundo encerrou o mês de novembro com 93,51% do patrimônio líquido alocado em ativos alvo. Destes, 81,29% em CRIs e 12,22% em FIIIs cuja estratégia de investimento seja a alocação predominante em CRIs. Os demais recursos estão investidos em instrumentos de caixa.

NOTA DO GESTOR

Com a liquidação de operações que estavam em estruturação o fundo termina o mês de novembro quase totalmente alocado, o restante dos recursos está reservado para ofertas que iremos participar em dezembro. Portanto, o fundo termina o período dentro do cronograma inicialmente proposto de alocação.

Durante o mês de novembro o fundo realizou a aquisição de quatro novas operações de CRI, sendo dessas uma no mercado secundário e três no mercado primário. Estas operações compõem um grupo que se encontrava em fase final de estruturação, previstas para novembro. Com um *yield* médio maior, as operações liquidadas melhoram a rentabilidade média do portfólio.

Aumentamos a posição do CRI de JSL, a empresa apresenta bons resultados com a retomada da economia e se beneficia também do crescimento do *e-commerce*, o qual atua na ponta lo-

gística da cadeia. Dessa forma, incrementando o retorno médio da carteira.

Na parte de fundos imobiliários, realizamos o lucro obtido com a posição de KNIP11, incrementando assim em torno de R\$0,17 por cota o retorno do fundo. Além da aquisição de IRD-M11, que possibilita o fundo participar da nova oferta que o papel irá realizar. As demais posições não tiveram alterações significativas. Continuamos a acreditar na qualidade da gestão dos fundos adquiridos, e no potencial de retorno destes.

5 Comentário do Gestor

A carteira do fundo fecha o mês de novembro com treze operações de CRI no portfólio, as quais apresentam uma maior concentração nos segmentos residencial, varejo e logístico. A concentração em varejo é evidenciada por dois papéis que atuam no segmento de supermercados,

que vem apresentando bons resultados durante o período de pandemia. A exposição às operações de desenvolvimento e estoque residencial refletem o bom momento do setor que, apesar do cenário atual, as incorporadoras vêm apresentando bons resultados de vendas. Porém, é importante ficarmos atentos ao aumento dos custos de construção, que podem apertar as margens das incorporadoras.

O segmento logístico apresentou bom desempenho durante os últimos meses, principalmente devido a expansão do *e-commerce* durante a pandemia, portanto é um segmento em que aumentamos exposição na carteira. Já o segmento de Shoppings vem apresentando uma forte recuperação, com a flexibilização das medidas de isolamento social, sendo uma posição com uma menor exposição na carteira. Estamos atentos como uma eventual retomada de medidas restritivas que podem vir a afetar o segmento.

NOTA DO GESTOR

Em novembro as operações de GPA e JSL receberam *rating* nacional (Fitch) AA e AA-, respectivamente. O fundo termina o período com 68,05% do portfólio de CRIs com *rating* nacional, dado por uma agência internacional.

A maior exposição da carteira em papéis IPCA reflete a visão da gestão de que o momento é oportuno para a aquisição de ativos indexados a inflação. Dado que, em média, estes são emitidos com um maior *spread*, em novembro as emissões de CRI IPCA representaram 77,29% do volume total de emissões do período e apresentaram um *spread* médio de 8,27% contra 14,61% das emissões em CDI+. Outro fator preponderante é o alinhamento entre o lastro da operação e o fluxo da dívida que, por fatores intrínsecos, tendem a ser atrelados à inflação.

A estratégia de alocação em fundos imobiliários cuja alocação seja voltada para aquisição de CRIs, fecha o mês representando 12,22% do

portfólio e um total de quatro operações. A alocação é oportunística e visa a aquisição de posições que, segundo a visão da gestão, estão sendo negociadas abaixo do valor que deveria refletir a qualidade de seus papéis.

Como estratégia geral, o fundo irá realizar novas emissões, dado que está com X% do portfólio alocado e já estão previstas novas liquidações para dezembro. Essas novas emissões irão abrir espaço para aquisição de novas operações que irão aumentar o *yield* médio da carteira, além de possibilitar a diluição dos custos mínimos do fundo.

Equipe
Mogno Capital

Site: mogno.capital
E-mail: ri@mogno.capital

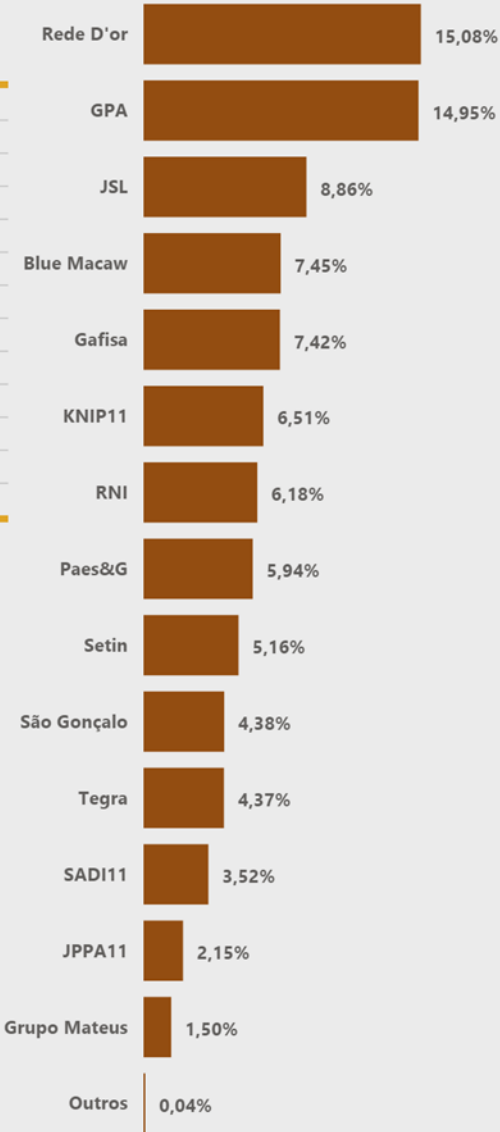
CARTEIRA

DO FUNDO

Carteira de CRIs

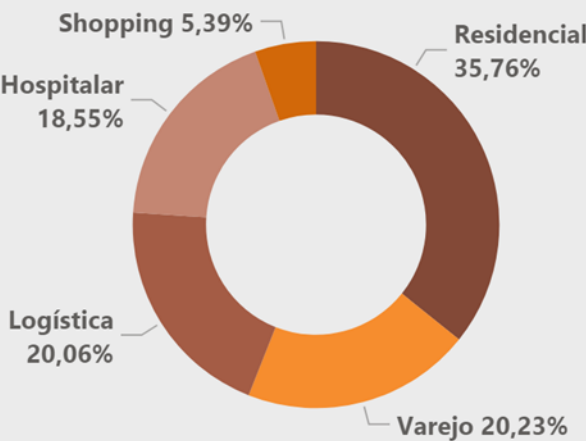
Código CETIP	Devedor	Rating	Segmento	Indexador	Tx. Emissão	Tx. Aquisição	Duration (anos)	Volume	%PL	Pagamento
19H0235501	Rede D'or	AAA	Hospitalar	IPCA+	3,88	3,89	4,96	R\$ 10.166.297	15,08%	mensal
20H0695880	GPA	AA	Varejo	IPCA+	5,00	5,00	6,97	R\$ 10.079.512	14,95%	mensal
20K0571487	Blue Macaw	n/a	Logística	IPCA+	5,34	5,54	4,82	R\$ 5.027.157	7,45%	mensal
19B0177968	RNI	A-	Residencial	CDI+	1,70	2,00	4,21	R\$ 4.170.709	6,18%	mensal
20I0696446	Paes&G	n/a	Residencial	IPCA+	10,00	10,00	3,67	R\$ 4.002.790	5,94%	mensal
20J0763944	Setin	n/a	Residencial	IPCA+	8,50	8,50	3,84	R\$ 3.481.512	5,16%	mensal
20A0977906	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,18	R\$ 2.986.041	4,43%	mensal
20A0978038	JSL	AA-	Logística	IPCA+	6,00	6,00	6,18	R\$ 2.986.041	4,43%	mensal
19L0928585	São Gonçalo	A-	Shopping	IPCA+	5,06	5,06	6,10	R\$ 2.957.043	4,38%	mensal
19J0329039	Tegra	A-	Residencial	CDI+	1,10	2,00	1,86	R\$ 2.947.737	4,37%	trimestral
20J0764140	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	4,24	R\$ 2.500.528	3,71%	mensal
20J0764341	Gafisa	n/a	Residencial	CDI+	3,50	3,50	4,24	R\$ 2.500.528	3,71%	mensal
20B0980166	Grupo Mateus	A	Varejo	IPCA+	4,70	4,89	5,15	R\$ 1.012.861	1,50%	mensal
Resumo					4,92	5,01	5,06	R\$ 54.818.755	81,29%	

Composição detalhada da carteira



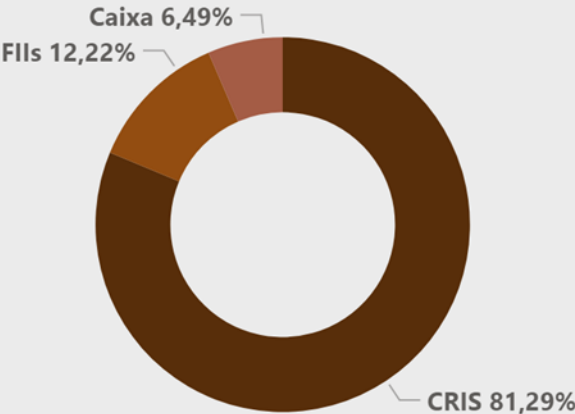
Alocação por segmento

(% da carteira de CRI)



Alocação por estratégia

(% do PL)

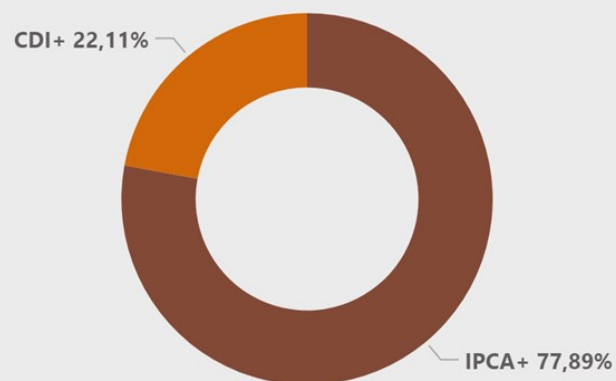


CARTEIRA

DO FUNDO

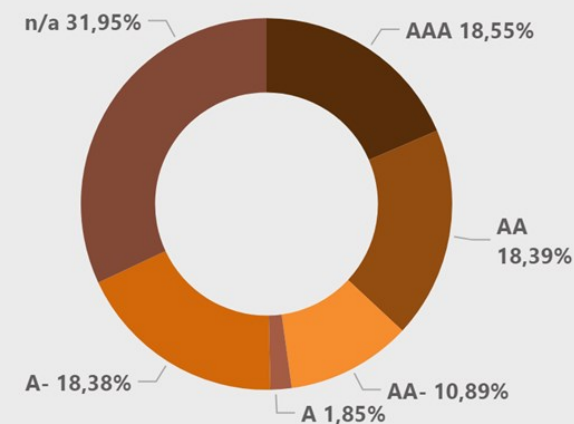
Alocação por indexador

(% da carteira de CRI)



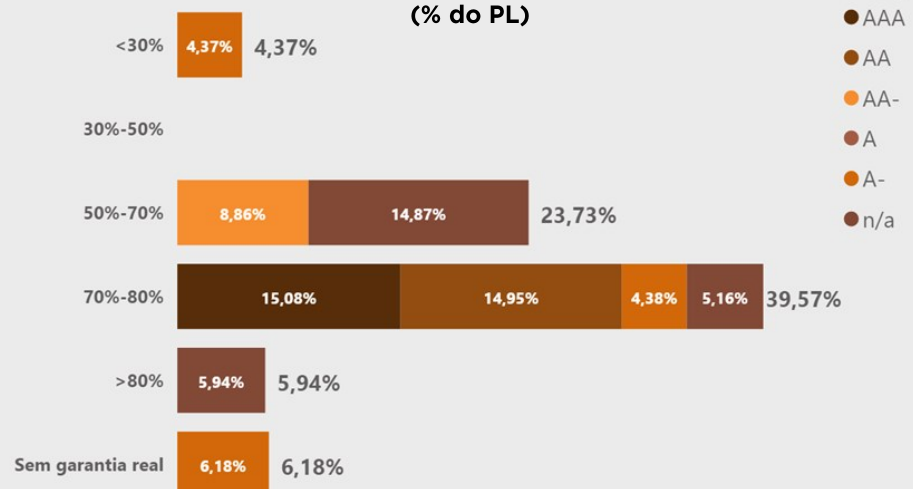
Alocação por Rating Internacional

(% da carteira de CRI)



Alocação por LTV

(% do PL)



Rating

● AAA

● AA

● AA-

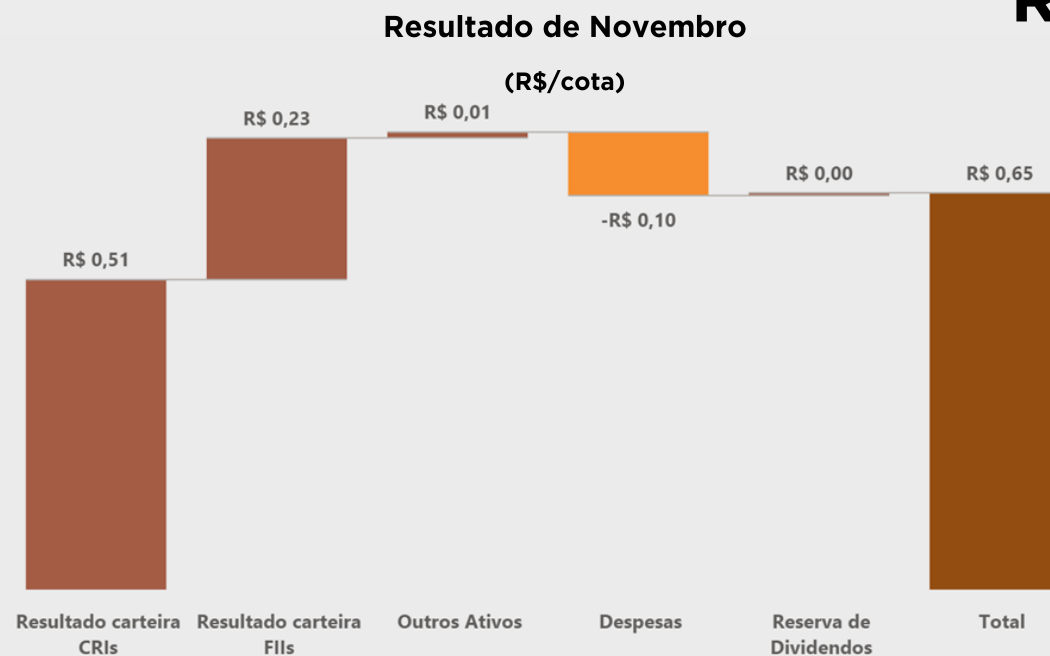
● A

● A-

● n/a

RESULTADOS

DO FUNDO

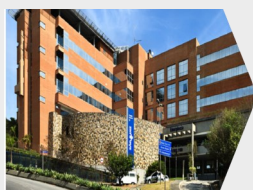


Histórico de resultados

Resultado	out /2020	nov /2020
Resultado carteira CRIs	168.948,31	359.498,98
Correção Monetária CRIs	19.749,04	143.411,21
Juros CRIs	149.199,27	216.087,77
Negociação CRIs	0,00	0,00
Resultado carteira FIIs	3.349,03	164.357,52
Dividendos de FIIs	0,00	42.559,95
Negociação FIIs	3.349,03	121.797,57
Outros Ativos	0,00	6.728,19
Receita Total	172.297,34	530.584,69
Despesas	-23.830,68	-73.600,38
Resultado	148.466,66	456.984,31
Reserva de Dividendos	-48.685,92	3.359,34
Distribuição Total	99.780,74	460.343,65
Distribuição/Cota	0,14	0,65

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI Rede D'or

Rating: AAA Fitch
Cupom: IPCA + 3,88%
Vencimento: 02/07/2031

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 4 hospitais da Rede D'or, localizados em Brasília e São Paulo. É dada a alienação fiduciária dos hospitais como garantia, além disso o contrato conta com seguro de perda de receita em caso de sinistro. A operação apresenta um índice de cobertura de 130%, além de rating AAA dado pela Fitch na emissão.



CRI GPA

Rating: AA Fitch
Cupom: IPCA + 5,00%
Vencimento: 10/08/2035

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 11 lojas do Grupo Pão de Açúcar (B3: PCAR3), um dos maiores varejistas do país. As lojas são pontos extremamente estratégicos para o grupo e estão divididas em lojas GPA e Extra em São Paulo e Brasília. A operação conta com a alienação dos imóveis como garantia adicional.



CRI RNI

Rating: A- Fitch
Cupom: CDI + 1,70%
Vencimento: 15/02/2029

Operação lastreada em dívida corporativa da RNI Negócios Imobiliários S.A. (B3:RDNI3), incorporadora de capital aberto com foco em projetos residenciais, que faz parte do grupo Rodobens. A operação possui como garantias (i) aval da *holding* do grupo Rodobens e (ii) cessão fiduciária de recebíveis de 4 loteamentos residenciais entregues, desenvolvidos pela RNI.



CRI Tegra

Rating: A- Fitch
Cupom: CDI + 1,10%
Vencimento: 25/10/2022

Operação com a Tegra, incorporadora do grupo Brookfield, com foco na incorporação de projetos residenciais e comerciais, com 40 anos de história. A operação possui como garantia a alienação fiduciária de imóveis residenciais prontos, localizados nas cidades de São Paulo, Campinas e Rio de Janeiro, com relação atual de garantia de 240%. Os recursos provenientes das vendas dos imóveis residenciais em garantia são utilizados para amortizar antecipadamente o CRI.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DO FUNDO



CRI São Gonçalo

Rating: A- Fitch
Cupom: IPCA + 5,06%
Vencimento: 15/12/2034

Operação lastreada em recebíveis de contratos de locação do São Gonçalo Shopping localizado na cidade de São Gonçalo-RJ. A emissão possui como garantias adicionais (i) alienação fiduciária do shopping; (ii) cessão fiduciária de novos recebíveis de locação do mesmo shopping, (iii) coobrigação da GSR Shopping, cedente dos contratos de locação e (iv) fiança da *holding* controladora, com relação atual de garantia de 140%.



CRI JSL

Rating: AA- Fitch
Cupom: IPCA + 6,00%
Vencimento: 25/01/2035

Operação lastreada em contratos atípicos de locação de 15 anos com empresas do Grupo JSL S.A. (B3: JSLG3), uma das principais empresas de logística do país. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária dos imóveis locados e fiança da holding controladora da JSL, além de seus sócios pessoas físicas.



CRI Paes&Gregori

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 10,00%
Vencimento: 29/09/2025

Operação com a Paes & Gregori incorporadora, empresa com 16 anos de mercado, focada em empreendimentos de alto padrão em São Paulo. Objetivo é o financiamento da aquisição de 82% de um terreno para projeto de incorporação residencial no Itaim Bibi/SP. Pós finalização do projeto a operação irá contar com 200% de cobertura. Além de fiança dos sócios da incorporadora.



CRI Blue Macaw

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 5,34%
Vencimento: 13/11/2030

Operação lastreada em contratos atípicos de locação com um dos maiores varejistas do país, além de um dos maiores marketplaces. A operação possui como garantia adicional a alienação fiduciária do centro de distribuição de 145.577 m², localizado no estado do Rio de Janeiro. O imóvel fica próximo a outros grandes centros de distribuição da região.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

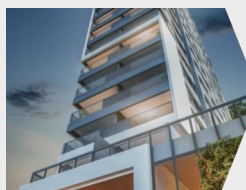
DO FUNDO



CRI Setin

Rating: N/A
Cupom: IPCA + 8,50%
Vencimento: 30/10/2025

Operação com a Setin incorporadora, empresa com 41 anos de mercado, focada em empreendimentos de alto e médio padrão no estado de São Paulo. Objetivo é o financiamento da aquisição de 67,5% de um terreno para projeto de incorporação residencial no bairro do Cambuí em Campinas/SP. Pós finalização do projeto a operação irá contar com 200% de cobertura. Além de fiança dos sócios da incorpo-



CRI Gafisa

Rating: N/A
Cupom: CDI+ 3,5%
Vencimento: 30/10/2025

Operação com a incorporadora Gafisa. O objetivo é o financiamento de projeto de incorporação residencial de alto padrão, na Av. Delfim Moreira – Leblon – Rio de Janeiro. O terreno é um dos últimos imóveis disponíveis de frente a praia. O projeto conta com 6 apartamentos de frente para a praia do Leblon, com VGV potencial de 150 milhões oque gera um LTV de 50% . A operação conta com uma remuneração mínima de 7,25% a.a.



CRI Grupo Mateus

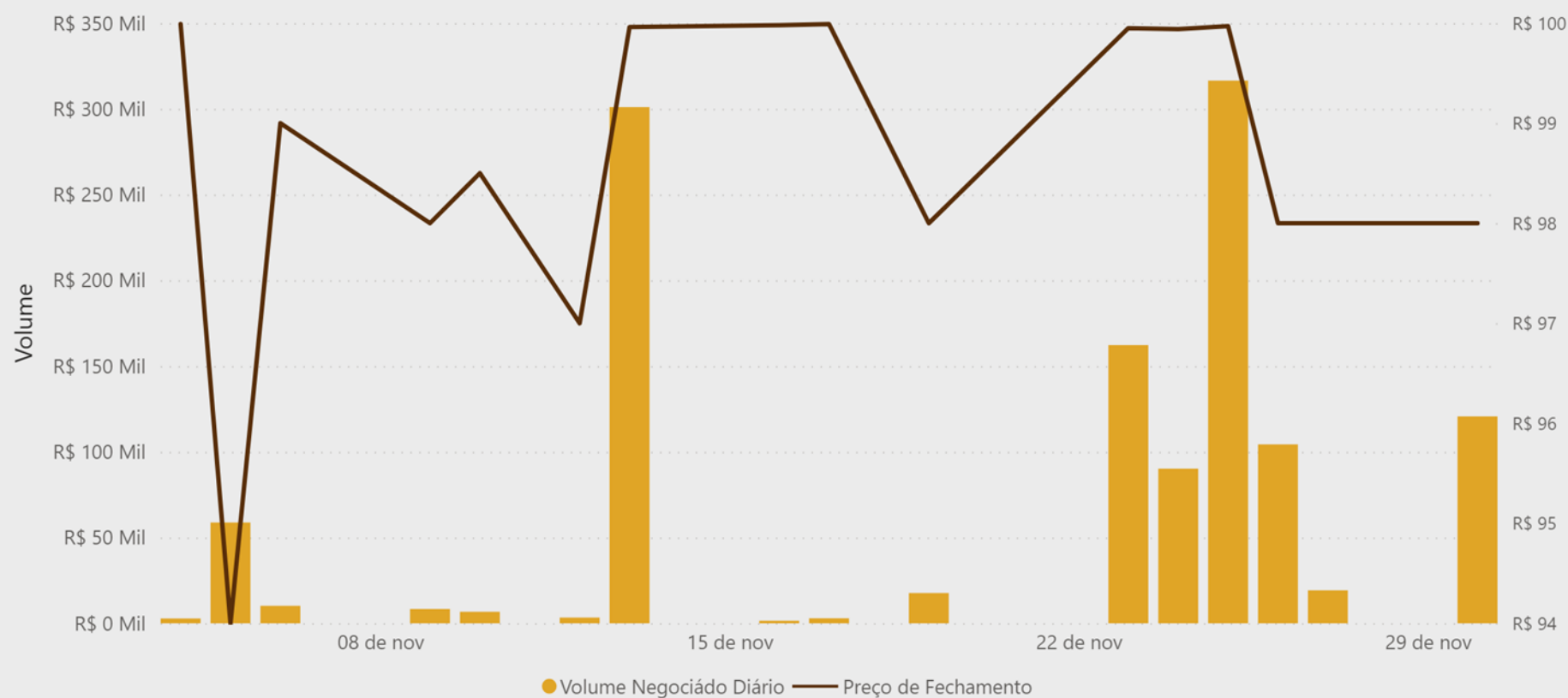
Rating: A Fitch
Cupom: IPCA + 4,70%
Vencimento: 15/02/2029

A operação tem como lastro fluxo de aluguéis de dois imóveis tendo como locatário o grupo Mateus Supermercados, um dos maiores varejistas da região nordeste com mais de 90 lojas em 4 estados. O CRI conta com garantia cessão de fluxo de cartão de crédito mínimo de R\$ 50 milhões por mês, alienação fiduciária de uma das lojas e um terreno do grupo, além de aval dos sócios.

MERCADO SECUNDÁRIO

DESEMPENHO

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 03 de novembro de 2020, com o preço de abertura correspondente a R\$100,00. No dia 30 de novembro de 2020, o valor da cota fechou em R\$ 98,00





CONTATO:

comercial@mogno.capital

+55 (11) 2348-2000

ENDEREÇO:

Rua Iguatemi, 192 - 21º andar

Itaim Bibi – São Paulo/SP

01451-010

